



Il Parco agronaturale della Dora

1. Ambito d'intervento

L'ambito di intervento del parco agronaturale coincide con una vasta estensione del territorio agricolo, dove le aziende, per lo più a conduzione familiare, si rivolgono a produzioni zootecniche e a coltivazioni cerealicolo-foraggiere. Il parco è attraversato dal torrente Dora Riparia e definisce la propria estensione a partire da alcune condizioni orografiche che si pongono come confini naturali.

A sud, si pone come limite del parco il brusco dislivello, che segna il passaggio al sovrastante terrazzo pianeggiante su cui insistono il Campo volo e il cimitero; a nord, oltrepassata la strada statale 24, il confine si attesta lungo il braccio destro della bealera Sorti, laddove il piano per le aree di insediamento produttivo introduce la propria fascia verde a servizi; a est, il parco travalica i confini amministrativi e confluisce all'interno del parco torinese della Pellerina, mentre a ovest il parco agronaturale si estende sino a incontrare, in territorio di Rivoli e Pianezza, il Molino della Barca.



2. Obiettivi di piano

Il piano inserisce il territorio agricolo del parco agronaturale all'interno del tema più generale definito *I bordi della città* (che descrive i luoghi di limite della città costruita) e all'interno del nucleo di progetto denominato *Dove la città incontra il fiume*.

Il piano riconosce il territorio agricolo e l'ecosistema fluviale come risorsa da salvaguardare e promuove quindi interventi di tutela e valorizzazione volti anche a diversificare le produzioni e a incrementarne i livelli di produttività; in particolare definisce il parco agronaturale come bene ambientale da salvaguardare ai sensi dell'art.24 della Legge regionale "Tutela e uso del suolo" n. 56 del 05.12.1977 e s.m.i.

Insieme ai comuni contermini ed agli enti preposti, l'Amministrazione intende definire strumenti normativi e gestionali per promuovere un progetto coordinato per la costituzione di un parco a scala sovracomunale.

Il contesto



3. Motori di trasformazione

I motori di trasformazione per la valorizzazione del territorio agricolo possono essere così schematicamente restituiti:

La convenzione di ricerca con la Facoltà di Agraria

Lo studio condotto dalla Facoltà di Agraria ha come obiettivo la definizione di interventi mirati alla riqualificazione, conservazione e protezione dei suoli. In questo contesto si inserisce la verifica del grado di fertilità dei terreni esteso all'intera superficie agraria utile, che consentirà di fornire indicazioni per migliorare le produzioni tradizionali, suggerendo inoltre l'eventuale attitudine e compatibilità di nuove colture, alternative al prevalente attuale indirizzo cerealicolo foraggiere. Altresì rilevante è l'aspetto della prevenzione della perdita di suolo e di fertilità per erosione e dilavamento, ovvero della valutazione di compatibilità pedo-ambientale di pratiche agricole quali, ad esempio, lo smaltimento di reflui zootecnici.

E' all'interno di questo studio, fase iniziale di una futura collaborazione continuativa con la facoltà di Agraria, che potranno essere costruiti programmi di incentivazione o riconversione delle aziende esistenti.



Il progetto di Fattoria Sociale Savonera

Il progetto previsto all'interno della cascina e dei terreni annessi posti a ridosso dell'ex Ricovero psichiatrico di Savonera persegue diversi obiettivi finalizzati a definire politiche di sviluppo sostenibile e individua in tal senso alcuni *partner* privilegiati: Facoltà di Agraria e Veterinaria, associazioni di categoria e imprese sociali.



La promozione di forme diverse di tutela ambientale, la predisposizione di percorsi didattici protetti, la valorizzazione delle radici culturali e sociali della città e lo sviluppo di attività produttive affini al settore agricolo a rilevanza economica ed imprenditoriale in modo integrato con l'offerta di servizi assistenziali formativi ed occupazionali a vantaggio delle fasce socialmente svantaggiate, sono alcuni dei presupposti del progetto didattico-sociale. Si tratta di un'occasione di avvicinamento ai temi ambientali orientata al mantenimento e all'incentivo dell'attività agricola produttiva.

In questo contesto, il fiume è colto come tessuto connettivo per i diversi moduli didattici che, partendo dall'ambiente periurbano e quindi dalla transizione città-campagna, si sviluppano verso l'area agricola pedemontana e verso l'area forestale, anche in connessione al progetto di Corona Verde.



Il progetto di recupero dell'ex Ricovero Provinciale di Savonera

Qui, l'elevato livello di visibilità e di accessibilità garantiti dalla presenza della strada statale hanno condotto a individuare l'ex ricovero come sede idonea per un centro servizi per l'ambiente, l'agricoltura e le associazioni di categoria.

Esso si pone come struttura largamente accessibile finalizzata alla promozione di attività formative e informative, così come all'attivazione di azioni concertate di sviluppo economico.

All'interno dei terreni adiacenti di proprietà comunale, sarà inoltre organizzato un laboratorio agro-ambientale dotato di campi per prove colturali orientato anche alla riduzione dell'impiego di concimi chimici di sintesi e di fitofarmaci. Ulteriori attività si orienteranno alla qualificazione delle produzioni locali per la certificazione dei prodotti e la definizione di un marchio di qualità comune.

Il contesto



Il progetto di Ecomuseo territoriale della Provincia di Torino

Il progetto di valorizzazione della cultura materiale promosso dalla Provincia di Torino individua, all'interno del territorio collegnese, il Villaggio Leumann, il Setificio del Molino e il sistema di regimazione delle acque quali momenti significativi.

Il mulino settecentesco è uno dei pochi esempi di impianti a filatura verticale che si conservino sul territorio nazionale. Esso versa in stato di forte degrado rendendo urgente intervenire con un progetto di recupero che preveda attività diverse e garantisca la dismissione a servizi di parte dell'impianto. Una parte dell'edificio dovrà essere dedicata a sede di un museo sui processi di lavorazione della seta.

Nell'ex ricovero di Savonera o nella Fattoria sociale saranno dedicati spazi alla ricerca applicativa per lo studio del territorio. Il progetto risponde con ciò anche alle esigenze individuate dai coltivatori diretti: monitoraggio, archivio e coordinamento delle operazioni di ripristino e manutenzione.

La viabilità interpodereale, le bealere e i canali, i sistemi di presa, così come le mappe e i regolamenti storici che normano pertinenze e servitù delle strade vicinali rappresentano infatti non solo un'importante testimonianza della strutturazione storica del territorio, ma anche una risorsa da salvaguardare al fine di garantirne l'efficienza.





4. Il progetto

Il progetto per il territorio agricolo trova all'interno del parco agronaturale la propria maggiore visibilità in quanto qui troveranno sede le attività e operazioni di ricerca orientate a riscoprire e valorizzare il territorio non urbanizzato, risorsa strettamente connessa alla storia della città. E' indispensabile assicurare la sopravvivenza dell'attività agricola, anche individuando meccanismi di incentivo e agevolazione. Il legame con la terra, la salvaguardia della produzione e la tutela del territorio si pongono come valori di estremo rilievo: per questa ragione nel parco agronaturale vengono lasciati immutati i regimi proprietari e il progetto si limita ad individuare passeggiate e percorsi per permettere l'attraversamento del parco e il raggiungimento delle aree pubbliche attrezzate a servizi.

E' questo il contesto entro cui inserire il progetto di parco agronaturale della Dora, che trova - data la contiguità con il centro storico e la città consolidata- un momento più urbano in corrispondenza dell'ansa della Dora, mentre si dispone ad accogliere attività di carattere diverso e di interesse a scala allargata in corrispondenza dell'ex ricovero psichiatrico di Savonera, al limite del confine amministrativo con Torino.



5. Le Relazioni

Relazioni tra il parco agronaturale e il piano per le aree di insediamento produttivo

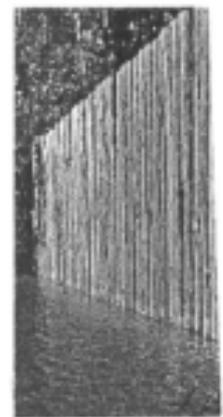
Il limite settentrionale del parco si attesta lungo il confine del Piano per le aree di insediamento produttivo. L'estensione del PIP, trova a nord il nastro della tangenziale e a sud il braccio destro della bealera Sorti quali limiti naturali. Il progetto del PIP, al fine di costruire un graduale passaggio tra industria e parco, organizza, come elemento di mediazione a ridosso della bealera, una fascia verde attrezzata a servizi.

Relazioni per l'ansa della Dora

L'ansa della Dora rappresenterà il nucleo più urbano del parco: la città trova il suo affaccio privilegiato sul fiume in questo luogo, dove parti di città molto diverse si incontrano. Il recupero dell'ansa rappresenta l'occasione per dare forma a un progetto di integrazione e ricucitura. L'ansa si pone come luogo largamente accessibile e raggiungibile a piedi lungo percorsi protetti, sia dai vicini insediamenti di Oltredora e Villaggio fiorito, sia dal Centro Storico e Borgonuovo.

Intervento prioritario al fine di rendere permeabili i luoghi dell'ansa, ora raggiungibili soltanto attraverso il ponte canale di Santa Maria del Ponte o discendendo lungo via al Molino, è costituito dalla predisposizione di due passerelle pedonali: una che colleghi le due sponde del fiume (in corrispondenza della centralina Enel posta al termine di via al Molino o poco più a monte a ridosso della diga); l'altra a scavalco della bealera che corre lungo il confine sud del quartiere Oltredora.

La definizione di una serie di attività diversificate all'interno del Setificio del Molino, ora in stato di abbandono, così come la possibilità di mantenere e incentivare per i locali della ex-fonderia un utilizzo legato a diverse attività artigianali e di servizio, diventano l'occasione per recuperare uno dei luoghi più significativi di Collegno. Case, luoghi del lavoro, attività ricettive, affiancheranno così, all'interno del Setificio, le funzioni culturali previste in relazione al progetto di Ecomuseo territoriale. La coesistenza di più attività si pone come strumento in grado di garantire una sufficiente vivacità e sicurezza del luogo che sarà così fruibile alle diverse ore del giorno.



La vocazione di tipo più urbano dell'ansa induce a prefigurare per i terreni a coltivo posti tra il Setificio e Villaggio fiorito un tipo di fruizione più pubblica. Qui gli affacci meridionali delle case di Villaggio Fiorito, così come le recinzioni dovranno mostrare particolare attenzione per i luoghi dell'ansa. La presenza infatti di un piccolo appezzamento di proprietà comunale suggerisce di procedere a ridefinire alcuni terreni come proprietà private a uso pubblico, a fronte di specifica convenzione. Lungo la sponda destra, la presenza del canale Sella alimentato dalla diga, e la distesa pianeggiante attraversata da via San Martino suggeriscono di definire percorsi ciclopedonali che, passando al di sotto della tangenziale, si ricolleghino al Molino della Barca, altro punto di interesse per il progetto Ecomuseale. La sistemazione dei terreni a servizi posti a nord del setificio, per i quali potrà essere predisposto un progetto a lungo termine di ripopolamento faunistico e riforestazione, così come della nuova passerella sul fiume, dovranno, nel rispetto delle relazioni sopra descritte, essere oggetto di *concorso di progettazione*.



Relazioni per l'ex ricovero di Savonera e la Fattoria sociale

Qui la continuità territoriale con il parco della Pellerina, così come la vicinanza con il Castello della Saffarona, e la presenza di uno degli ingressi principali al parco induce a prevedere progetti di conservazione del tessuto edilizio esistente orientati a dare ampia leggibilità alle attività del parco. La volontà di recuperare non solo il parco della ex-struttura ospedaliera, ma anche lo stabile novecentesco, che ora versa in stato di abbandono, ha portato a promuovere un progetto di recupero che preveda, l'insediamento di una serie di attività diverse di carattere ricettivo e la dismissione a servizi di parte dell'edificio.

Il progetto di recupero dell'ex ricovero dovrà quindi definire al piano terra, un intervento altamente permeabile aperto verso il parco e attento all'allestimento in forma di giardino delle quattro corti interne. Ugualmente permeabili dovranno risultare i fronti dell'edificio rivolti verso il parco e verso la cascina didattica.

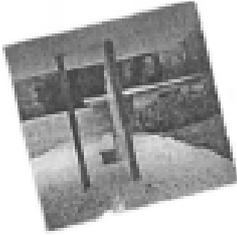
La ridefinizione dell'impianto planimetrico della cascina potrà, in relazione al progetto di Fattoria Sociale, portare a un eventuale ampliamento delle superfici lorde di pavimento, così come all'inserimento di serre e strutture leggere per prove colturali. L'ipotesi progettuale e la verifica delle superfici sarà oggetto di apposito Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) al fine di agevolare il corretto inserimento della trasformazione nel contesto edilizio e territoriale esistente da attuarsi in ottemperanza a quanto evidenziato dalle *relazioni* e mediante verifica dello stato di avanzamento del progetto culturale e di ricerca della Fattoria Sociale.

Nell'ambito della Fattoria Sociale, restando valida naturalmente la finalità di destinare aree e fabbricati a sede di attività volte a soddisfare gli interessi di tipo collettivo, educativo e sociale, principalmente finalizzate alla creazione di nuove opportunità occupazionali per soggetti con disabilità fisiche, sensoriali e materiali, sono ammesse le seguenti attività:

- Coltivazione, manipolazione e trasformazione dei prodotti agricoli;
- Attività didattiche finalizzate agli interessi delle scuole e alle famiglie per approfondire la conoscenza della Fattoria Sociale con particolare riferimento ai prodotti agricoli (confronti tra vegetazione coltivata e spontanea, flora e fauna utile e dannosa, monocultura e biodiversità ecc.) ed all'utilizzazione di spazi aperti per attività equestri e ludico-ricreative;
- Nel riproporre quella che era l'attività storica della cascina, in un ottica contemporanea, e perseguendo il progetto di *filiere corta*, è ammessa l'attività di agriturismo, commercio equosolidale e la vendita diretta di prodotti agricoli coltivati in loco;

I riferimenti possibili





- Deposito di mezzi meccanici e attrezzature di pertinenza dell'attività di manutenzione delle aree verdi e di raccolta differenziata dei rifiuti.



Si veda anche la Convenzione del 23/05/1994 tra la cooperativa sociale che gestisce l'attività di recupero, nonché proprietaria dell'area, ed il Comune di Collegno e l'articolo 3 dell'atto di compravendita del 10/06/2004 tra il Comune di Collegno e la cooperativa stessa.

Relazioni per le strade carrabili di ingresso al parco

Particolare attenzione dovrà essere rivolta ai luoghi di ingresso al parco lungo le strade a maggiore percorrenza. Lungo via Venaria, all'incrocio con viale Partigiani e nelle immediate vicinanze di via della Piombia, occorrerà realizzare una rotonda per facilitare il traffico veicolare. Contemporaneamente, tra via Venaria e via Allegri, si renderà necessario intervenire con una nuova sistemazione dell'incrocio considerando anche una revisione delle fasi semaforiche. Questo luogo, individuato come ingresso privilegiato al Parco, è idoneo alla realizzazione di nuovi percorsi ciclopedonali, eventualmente dotati di punti noleggio biciclette. Gli edifici, qualora intervengano a modificare il tessuto edilizio esistente, dovranno segnare un fronte più duro verso la strada, mentre internamente si disporranno a segnalare la presenza del parco, definendo architetture dal carattere più leggero, contraddistinte dalla presenza di tettoie, verande e pergolati. Lungo la statale 24, analoga attenzione dovrà essere rivolta ai luoghi dell'ex ricovero di Savonera, ingresso principale al parco in direzione Torino.



I riferimenti possibili

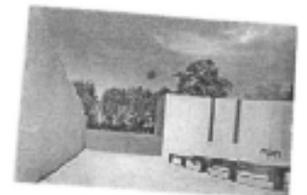
Relazioni per il Centro socio-terapeutico e il Centro ippoterapico

L'area, costituita da due terrazze ritagliate tra i canali e l'ansa della Dora e caratterizzata dalla presenza del complesso edilizio rurale e da una strada di accesso privilegiato al Parco, suggerisce di localizzare in questo luogo un Progetto capace di offrire una risposta integrata alle diverse domande che la città pone al territorio compreso nel Parco Agronaturale della Dora.

La presenza di un complesso edilizio in stato di abbandono, testimonianza dell'architettura rurale del luogo, richiede lo sviluppo di una progettazione che valorizzi l'area a servizi destinati a centro socio-terapeutico. Il progetto dovrà porre in relazione il contesto ambientale di riferimento con le funzioni localizzate all'interno del Parco volte a soddisfare gli interessi collettivi. In tale ambito, perseguendo le finalità socio-assistenziali e terapeutico-riabilitative, possono essere ammesse le seguenti attività: sanitarie assistenziali (RSA) con trattamenti riabilitativi connessi e ambulatori medici, sociosanitarie, centri per la stimolazione cognitiva, centri diurni socio terapeutici educativi, centri diurni per demenze, centri socio riabilitativi diurni per disabili, ambulatori medici geriatrici e assimilate.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione dell'esistente, demolizione e nuova costruzione di fabbricati annessi purché si preservi memoria dell'impianto planimetrico generale della cascina. Dal punto di vista urbano, il progetto dovrà costituire un elemento di mediazione urbanistica tra ambiti normativi differenti, in termini dimensionali e di impatto visivo, con fabbricati di altezza massima pari a n. 4 piani.

Al fine di promuovere la creazione di un polo con funzioni strettamente correlate alle attività socio-riabilitative fisiche e psico-sociali, l'area a servizi destinati a centro ippoterapico si configura come luogo complementare al centro socio-terapeutico per lo svolgimento di attività motorie e ludico-sportive quali: attività riabilitative svolte nei centri diurni e attività sportive connesse all'esercizio equestre,





I riferimenti possibili



attività ippoterapiche sia psichiche che motorie, attività di potenziamento di abilità visivo spaziali, pet therapy. È ammessa la realizzazione di un centro veterinario.

Sarà opportuno privilegiare il rapporto delle nuove funzioni con la natura che dovrà costituire parte integrante del Progetto da realizzarsi. Attraverso la disposizione degli edifici di nuova costruzione, volti verso l'ansa della Dora, dovranno essere delimitati ampi spazi aperti attrezzati a giardino secondo le necessità terapeutiche degli ospiti, conservando ove possibile la vegetazione autoctona esistente. Spazi aperti e chiusi dovranno essere collegati tra loro e con l'ingresso al Parco della Dora attraverso percorsi ciclo-pedonali che, inseriti nei complessi vegetazionali naturali esistenti, costituiscono elemento di connessione tra l'area urbanizzata di via Venaria e l'area a carattere agricolo del Parco. Il Progetto dovrà costituire un esempio di come utilizzare le risorse presenti sul territorio, implementando i servizi offerti e potenziandoli attraverso l'introduzione degli stessi nella rete sovracomunale. Esso dovrà suggerire una nuova modalità di vivere il Parco evidenziando le sue potenzialità attraverso la localizzazione di tante microfunzioni specializzate lungo i diversi percorsi protetti.

Spazi aperti e chiusi dovranno essere collegati tra loro, e con l'ingresso al Parco della Dora, attraverso un percorso pedonale che recupererà quello interpodereale esistente portando alla luce il canale e scavalcandolo con un ponticello realizzato con strutture leggere ed ecocompatibili. Il Progetto dovrà costituire un esempio di come utilizzare le risorse presenti sul territorio, implementando i servizi offerti e potenziandoli attraverso l'introduzione degli stessi nella rete sovracomunale. Esso dovrà suggerire una nuova modalità di vivere il Parco evidenziando le sue potenzialità attraverso la localizzazione di tante microfunzioni specializzate lungo i diversi percorsi protetti.

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla redazione di Strumento Urbanistico Esecutivo ed a successivo rilascio di Permesso di costruire. In tali ambiti si dovrà ottemperare alle prescrizioni/indicazioni progettuali, tipicamente riconducibili alla fase attuativa o comunque di progettazione urbanistica esecutiva, emerse in sede di verifica di assoggettabilità della Variante a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e riportate integralmente nella determinazione di chiusura del procedimento (Determina Dirigenziale n. 23 del 14.01.2010).

Relazioni per la costruzione del parco

I percorsi interpoderali dovranno essere ripristinati; per la recinzione dei fondi sono ammesse reti a giorno abbinata a siepi ed essenze arboree volte a tutelare i terreni e le coltivazioni e a garantire il regolare svolgimento delle pratiche agricole. Le specie arboree individuate come idonee sono principalmente le seguenti: vimini, rosa canina, nocciolo, spirea, crataegus, ligustro, tasso, citrus triperas, budleia e nandina domestica, così come gli arbusti aromatici.

Per le sponde del fiume dovrà essere predisposto un progetto di graduale ricostruzione del paesaggio di ripa, tale da consentire il ripopolamento degli esemplari di biancospino e frassino, ora soffocati dalla robinia infestante. Condizione indispensabile per l'assettamento ripariale sarà la messa in sicurezza con tecniche di ingegneria naturalistica per la salvaguardia delle scarpate e la limitazione degli effetti erosivi. I lavori di pulizia e messa in sicurezza entro i cigli e le sponde dell'alveo dovranno inoltre prevedere l'abbattimento degli alberi ad alto fusto, laddove, per posizione, essi si pongano come elementi di rischio in caso di crollo alluvionale.

Al fine inoltre di ripristinare e preservare l'ecosistema fluviale dovranno essere predisposte operazioni di pulizia dell'alveo e delle sponde sovente adibite negli anni a scarica abusiva. Sarà così possibile reintrodurre le specie autoctone con



conseguente definizione di un sottobosco ripariale rado, che renda più semplice l'avvicinamento all'acqua.

I luoghi individuati quali idonei all'attraversamento con passerelle ciclopedonali, si localizzano in corrispondenza di ambiti particolarmente significativi, così come evidenziato nelle tavole di inquadramento normativo.

Gli attraversamenti si situano in corrispondenza della centralina Enel lungo via San Martino e, poco più a monte, a ridosso della diga del centro Polisportivo Berlinguer; un'altra passerella si situa in corrispondenza dell'ex centralina elettrica che si colloca alla confluenza tra i due bracci della bealera Cossola, mentre un ulteriore attraversamento è individuato in corrispondenza dei terreni di proprietà pubblica posti a ridosso degli orti urbani organizzati lungo la sponda sinistra.

Le passerelle dovranno essere realizzate in struttura leggera, privilegiando materiali ecocompatibili.

Relazioni per il complesso rurale di via Possasso n. 66: il Nastro Verde e il Rifugio Animale.

Il progetto di recupero del fabbricato e di valorizzazione ambientale dell'area di pertinenza, posta al termine della Strada Possasso, è subordinato alla realizzazione di un rifugio per animali che veicoli alla cittadinanza il concetto di tutela dell'ambiente e di tutte le specie viventi. L'intervento dovrà realizzarsi senza ulteriore consumo di suolo, perseguendo il recupero ed il restauro dell'esistente attraverso buone pratiche progettuali e con il potenziamento della valenza naturalistica e paesaggistica del parco. A tal fine è prescritta la realizzazione di un nastro verde di contorno attraverso l'utilizzo di specie arboree autoctone e più in generale saranno recepite tutte le prescrizioni del Provvedimento di Verifica di V.A.S. e sue prescrizioni, n. 3/2019 del 24/06/2019.

L'intervento è attuabile con strumento diretto in accordo con le finalità di rilevante interesse pubblico stabilite con il Comune.

Relazioni per le attività complementari ai luoghi dell'agricoltura

Sono considerate complementari le attività che, pur differenti dall'attività specificatamente agricola, si rapportano ad essa con funzione di complemento, attivando sinergie economiche di supporto, incentivando la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e del paesaggio agricolo, promuovendo la fruizione turistica e naturalistica del territorio rurale e la tutela e il benessere degli animali da reddito e da affezione.

Per i luoghi dell'agricoltura, nei limiti di quanto specificato all'art. 8 delle Norme generali, le attività complementari sono:

- attività agrituristica;
- attività di agro-ristorazione;
- mercato dei coltivatori;
- attività di allevamento e addestramento delle razze canine;
- pensioni e rifugi per la tutela e il benessere degli animali;
- fattoria didattica;
- agricoltura sociale;
- ambulatori veterinari;
- spazi e strutture di fruizione ecoturistica;
- esercizi commerciali di vicinato, fino a 250 mq di superficie di vendita.

Le attività complementari sono ammesse unicamente nell'ambito degli edifici esistenti alla data di adozione della Variante n. 15 - purché serviti alla stessa data da adeguate opere di urbanizzazione primaria - per finalità di recupero edilizio, riuso e/o di valorizzazione ambientale e paesaggistica del contesto.

Allo scopo di migliorare l'accessibilità del Parco della Dora, ricercandone quindi la fruibilità naturalistica, la localizzazione delle strutture di fruizione ecoturistica dovrà essere accompagnata dal recupero dei percorsi ciclopedonali dell'intorno interessato e dall'individuazione di spazi attrezzati per la sosta ciclopedonale e veicolare su fondo bianco nelle quantità richieste dalla normativa. L'insediamento di esercizi commerciali di vicinato, ammessi unicamente per ragioni di sinergia economica con l'attività principale agricola e nei limiti dimensionali indicati, è subordinato a interventi di valorizzazione ambientale e paesaggistica da stabilire in apposita convenzione con il Comune, nonché all'esistenza di spazi attrezzati per la sosta veicolare nelle quantità minime richieste. In nessun caso è ammesso un incremento della superficie impermeabilizzata esistente.

6. Ambiti normativi

I luoghi dell'agricoltura individua quei luoghi del territorio agricolo e del parco della Dora ove sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro agricolo.

I luoghi dell'agricoltura sono porzioni di territorio periurbano prevalentemente inedificati, limitati da margini a volte incompiuti e/o degradati, interessati dalla progressiva alterazione dell'ambiente rurale a causa dell'avanzare della città. Tali luoghi necessitano di una manutenzione dell'assetto morfologico dei suoli, di una tutela ambientale e riqualificazione paesaggistica "attiva" che salvaguardi ed incentivi lo sviluppo di attività produttive connesse all'agricoltura al fine di valorizzarne il carattere multifunzionale. L'attività agricola infatti, oltre ad assolvere la propria funzione primaria di produzione di beni alimentari, è in grado di fornire servizi secondari utili alla collettività in termini ambientali, sociali (Legge n. 141/2015 *Disposizioni in materia di agricoltura sociale*) e di sicurezza alimentare.

In questo ambito normativo possono essere realizzati interventi di conservazione degli immobili ed interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente. Destinazione principale l'agricoltura. Sono compatibili con questa destinazione: destinazione residenziale da cambio d'uso e/o recupero di fabbricati ex rurali e attività complementari ai luoghi dell'agricoltura come indicate e disciplinate all'art.8 delle Norme generali.

Gli interventi sono realizzabili in ottemperanza all'articolo 25 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i., secondo le disposizioni previste dal D.Lgs. n. 228/2001 *Orientamento e modernizzazione del settore agricolo* e secondo le specifiche normative di settore.

In questo ambito sono presenti:

case e cascine: i luoghi del territorio agricolo ove sono presenti manufatti edilizi prevalentemente con impianto a corte chiusa, oppure manufatti organizzati in linea con corte o aia su uno dei fronti.

capannoni rurali: edifici adibiti al ricovero degli animali e delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, così come alla conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.

vivai e serre: i luoghi del territorio agricolo preposti ad ospitare attività florovivaistiche e l'edificio afferente alla conduzione di tale attività-commercializzazione del prodotto, rimessaggio attrezzi, residenza del conduttore dell'attività, così come articolati e disciplinati all'art. 8 delle Norme generali.

manufatti temporanei: strutture leggere, diverse dalle serre, necessarie per le utilizzazioni di breve durata strettamente legate alle attività agricole e complementari e con i requisiti indicati all'art. 8 delle Norme generali.

luoghi del lavoro in area impropria: edifici già esistenti o condonati alla data di adozione del piano, con destinazione produttiva, presenti nei luoghi di progetto Il territorio agricolo e Il parco agronaturale della Dora

All'interno dell'ambito, esclusivamente lungo la strada statale 24, sono ammessi impianti di distribuzione di carburanti, così come classificati all'art. 4 della L.R. 23.4.99, n. 8 "Norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione" e nel rispetto del D.L. 11.02.98, n.32 "Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti...".

case e lavoro individua i luoghi della città in cui sono compresenti case prevalentemente basse ed officine, allineate su strada e cortile interno, in cui sono leggibili segni dei tracciati agricoli. Sono caratterizzati da alta densità edilizia derivata dalla successiva aggregazione di manufatti. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di conservazione degli immobili e del tessuto edilizio esistente.

le case e le corti del centro storico individua un ambito urbano interno ed esterno alla cinta fortificata originaria, come meglio identificato nelle tavole di inquadramento normativo del centro storico. Il tessuto edilizio comprende aree inedificate, case e rustici di carattere rurale, aggregati edilizi di antica formazione disposti prevalentemente su

strada, con cortili e orti. In questo ambito normativo possono essere realizzati interventi di conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente. Destinazione d'uso principale le case.

i luoghi del lavoro individua quei luoghi della città dove sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro di qualunque tipo definiti dalla destinazione i luoghi del lavoro, siano essi uffici, magazzini, laboratori, capannoni industriali, officine o spazi per il commercio. Destinazione principale luoghi del lavoro. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente. I luoghi del lavoro esistenti alla data di adozione del presente progetto di preliminare di piano, sono distinti in due categorie. La categoria P comprende ciò che è relativo alle attività industriali e a quelle artigianali e produttive, alle attività terziarie integrate all'attività produttiva riguardanti la direzionalità, i servizi di impresa e la ricerca tecnologica, la commercializzazione dei prodotti aziendali o affini, alle attività inerenti il trattamento e lo stoccaggio delle merci per il trasporto delle medesime.

La categoria T comprende ciò che è relativo alle attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, ai pubblici esercizi, all'artigianato di servizio, alle libere professioni, al credito e alle assicurazioni, alla direzionalità, alla ricettività alberghiera, alle attività congressistiche ed espositive, alla cultura e al tempo libero.

Per i luoghi del lavoro già esistenti alla data di approvazione del presente progetto, sono ammessi interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente nel rispetto dell'art. 14 delle norme generali "Limitazione delle emissioni atmosferiche nell'acqua e nel terreno".

La trasformazione tra luogo di lavoro P e luogo del lavoro T è sempre ammessa previo reperimento o monetizzazione delle aree a servizi, nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento.

i luoghi della rigenerazione urbana individuano quelle porzioni di territorio costruito interessate da Programmi di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica ai sensi dell'art. 14 della L.R. 20/2009, promossi nella finalità di restituire nuova qualità ambientale, economica e sociale a spazi caratterizzati da fenomeni di degrado e abbandono, limitando la dispersione urbana in un'ottica di sostenibilità.

Per i sub-ambiti di intervento diretto, denominati aree di rigenerazione, sono costruite apposite schede di progetto con i contenuti di piano particolareggiato, in

linea con le previsioni dello specifico Programma di rigenerazione urbana.

Per tale ambito normativo, le destinazioni d'uso ammesse sono: produttivo(P); terziario, commerciale, direzionale, turistico-ricettivo (T); residenziale (R); servizi (S).

i servizi individua i luoghi destinati a servizi, specificandone la denominazione, che offrono servizi collettivi o di pubblico interesse; possono essere spazi aperti o chiusi, edifici e attrezzature; i servizi sono luoghi urbani intorno a cui si organizza e riorganizza lo spazio pubblico e di relazione della città.

Essi non hanno indice di edificabilità fondiaria e rispondono alla necessaria dotazione previsionale individuata dalla legge, a scala comunale e a scala sovracomunale. Il progetto individua e nomina i servizi .

All'interno dell'ambito essi hanno una superficie pari a mq. 408.421 e sono:

Area attrezzata del parco agronaturale della Dora: mq. 14.360;

corridoio ambientale lungo la sponda destra: mq. 9.205 fascia che, previo il recupero delle sponde con interventi di rimboschimento volti al ripopolamento faunistico, potrà accogliere strutture leggere preposte all'osservazione degli animali e della natura; *fattoria sociale* ed area annessa mq 81.614: *sede ecomuseale (ex ricovero)*, oggetto di convenzione; *ansa della Dora e sede ecomuseale (setificio):* mq. 76.482 + 2.000; *centro socio terapeutico* mq 15.670; *centro ippoterapico* mq 1.868; *orti urbani* mq 24.287; *spiaggia sponda sinistra, corridoio ambientale* mq 2.234; *zona di sosta lungo la strada statale 24* mq 3.002: area preposta a parcheggio e a punto informativo; *area del laghetto* interna al parco mq 5631; *canile* mq. 18.815; *orti sul fiume di via borgo Dora* mq. 1572; *parco urbano* mq. 164.000; *Area di rigenerazione urbana RigU-N* mq 5.780 (la scheda progettuale di riferimento delegata all'ambito di rigenerazione RigU-N è riportata in calce alla scheda normativa dell'ambito Santa Maria - Regina Margherita).

Per la realizzazione degli interventi pubblici devono essere rispettate le procedure previste dalla legge quadro in materia di lavori pubblici n. 109/94 e s.m.i. mentre, per gli ambiti individuati nella tavola di Inquadramento normativo, gli interventi sono soggetti a concorso di progettazione obbligatorio.

gli impianti tecnologici individua luoghi della città ove siano presenti o previsti edifici e spazi aperti che assolvono compiti di distribuzione ed erogazione di energia, comunicazione immateriale, adduzione e refluitamento di volumi idrici o trattamento o smaltimento di rifiuti o acque luride, di deposito di materiali in genere destinati alla rottamazione, di smontaggio dei prodotti.

E' ammessa la commercializzazione dei prodotti dello smontaggio. Sono inoltre da considerarsi impianti tecnologici le attrezzature cimiteriali.

6.1 Modalità di intervento

L'ambito è da considerare classificato ai sensi del D.M. 1444/68 "Limiti inderogabili da osservare ai fini della formazione o revisione di strumenti urbanistici" come art. 2 lettera E, e ai sensi dell'art. 25 della legge 56/77 e smi.

Gli interventi sono attuati con strumento diretto. Sono attuati con strumento convenzionato allorché vi sia dismissione di area a servizi, nei casi previsti dalle Norme generali e/o nei casi di particolare complessità indicati all'art. 49, comma 4, L.r. 56/77. Per gli interventi di conservazione del tessuto edilizio connessi al riuso residenziale di fabbricati rurali in disuso, la superficie a servizi da cedere o monetizzare ai sensi dell'art. 21 della L.r. 56/77 è pari a 29 mq/abitante.

Nell'ambito degli interventi di recupero degli immobili esistenti e/o di valorizzazione ambientale e paesaggistica del contesto, l'insediamento di attività complementari ai luoghi dell'agricoltura riconducibili alla destinazione di luogo del lavoro di categoria T, comporta cessione o monetizzazione di aree a servizi nella

misura dell'80% della slp dedicata. Sono fatte salve le dotazioni aggiuntive a parcheggio previste per le attività di somministrazione dalla specifica normativa di settore. Per gli esercizi commerciali di vicinato è consentita la monetizzazione del 50% della quota a servizi richiesta, mentre la restante quota, destinata a parcheggio, deve essere garantita in loco, anche su aree assoggettate all'uso pubblico.

La trasformazione tra luogo del lavoro P e luogo del lavoro T è sempre ammessa, previo reperimento o monetizzazione delle aree a servizi, nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento.

Così come previsto al terzo comma dell'art. 21 della legge regionale 56/77 e smi, la superficie da destinare a parcheggio potrà essere utilmente reperita a raso o sulle coperture piane, nonché all'interno della struttura dell'edificio, senza pregiudicare la permeabilità dell'area libera o a giardino.

Il luogo di progetto *Il parco agronaturale della Dora* è individuato dal PRGC come bene da salvaguardare ai sensi dell'art. 24 della L.r. 56/77 e smi. Pertanto, tutti gli interventi su aree ed edifici, con la sola esclusione delle opere di manutenzione ordinaria, sono subordinati al parere obbligatorio della Commissione Locale per il Paesaggio ex art. 148 del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42 e smi "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e art. 4 della L.r. 32/2008, nonché ad Autorizzazione paesaggistica nei casi previsti alla parte III, artt. 136 e seguenti, dello stesso Codice.

Per gli immobili compresi nella fascia di inedificabilità ai sensi dell'articolo 13, comma 7, lettera a) della L.R. 56/77, evidenziata nella tavola n. 2 "Tavola della tutela dei beni storici e monumentali e della tutela ambientale" sono possibili gli interventi previsti per l'ambito e in particolare, in caso di crollo di manufatti esistenti, sarà possibile ricostruire solamente quegli edifici sottoposti ai vincoli previsti dal Decreto legislativo 42/2004 e smi e dall'articolo 24 della legge regionale 56/77 e smi.

La fascia di inedificabilità è inoltre distinta per gruppi di vegetazione.

Per tutti gli immobili ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei 30 metri dal filo della strada statale 24 sono ammessi interventi una tantum ai sensi dell'articolo 10.1 delle norme generali.

- *la conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente*

I luoghi dell'agricoltura:

case e cascine: è ammessa la ristrutturazione edilizia con prescrizioni particolari, così come definita all'articolo 10 Tipi di intervento delle Norme generali. È ammesso l'aumento di superficie lorda di pavimento all'interno della sagoma degli edifici e il riutilizzo ad uso abitativo dei corpi di fabbrica esistenti, quali fienili, porticati e annessi rustici, qualora essi risultino in disuso in quanto inadeguati rispetto alle attuali esigenze funzionali alle attività agricole e di conduzione del fondo.

Il recupero delle superfici lorde di pavimento deve avvenire con la conservazione delle strutture degli edifici principali esistenti. L'intervento di demolizione e ricostruzione è limitato alla fattispecie indicata all'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

Nel rispetto dell'impianto planimetrico della cascina e nell'ottica di ridurre il consumo di suolo e le superfici impermeabilizzate, è ammesso il riutilizzo, in termini di slp, della superficie coperta derivante dalla demolizione dei capannoni agricoli esistenti in disuso e delle strutture secondarie di pertinenza quali pollai, porcilaie, depositi, annessi rustici. La riedificazione di dette superfici è consentita nel limite massimo complessivo di mq 200 di slp e deve avvenire in continuità con gli edifici principali e con riduzione dell'impronta a terra.

Non sono ammesse nuove costruzioni isolate che modifichino l'impianto planimetrico originario.

Gli interventi di recupero dovranno realizzarsi nel rispetto dell'uso dei materiali e della originaria composizione di facciata. Le ristrutturazioni dovranno sempre rendere riconoscibile la distinzione tra corpo di fabbrica principale e rustici annessi.

I parcheggi possono essere realizzati unicamente all'interno della struttura degli edifici esistenti, o a raso anche riutilizzando edifici annessi e tettoie esistenti.

Al fine di abitare i sottotetti sono inoltre ammessi interventi di modificazione delle quote di imposta e di colmo delle coperture, che non dovranno comunque essere superiori al metro, così come è possibile l'utilizzo della superficie del sottotetto purché direttamente collegata al piano sottostante.

Per le case e cascine del parco agronaturale sono inoltre ammessi Interventi una tantum così come definiti all'articolo 10.1 delle Norme generali.

le case e le corti del centro storico

setificio e cascina del molino: manufatto settecentesco sito all'interno dell'ansa della Dora adibito originariamente alla filatura della seta, che comprende anche case e rustici aggregati intorno a una corte chiusa, ed ora in parte in stato di abbandono. Nel setificio, vincolato ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale 56/77, possono essere realizzati interventi di ristrutturazione con prescrizioni particolari, così come definita all'articolo 10 Tipi di intervento delle Norme generali. La concessione è convenzionata, in ragione della particolarità dell'intervento e della realizzazione dei servizi legati alla presenza dell'Ecomuseo. Il progetto di recupero deve riferirsi alle soluzioni proposte dal progetto possibile "Linee guida per il recupero e la valorizzazione del setificio Caccia e dell'ansa della Dora" redatto in seno alla convenzione di ricerca tra la Provincia di Torino e il Dipartimento di Progettazione architettonica della Facoltà di Architettura di Torino, dal titolo "La cascina del Molino (setificio Caccia) e il villaggio Leumann: un progetto di percorso ambientale e di museo della cultura materiale nella Città di Collegno".

case e lavoro

Per le case e lavoro inserite all'interno del parco agronaturale della Dora, data la specificità ambientali dell'ambito definito ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale 56/77, il piano non prevede indici di edificabilità fondiaria, sono quindi unicamente ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e Interventi una tantum ai sensi dell'articolo 10.1 delle Norme generali.

Per gli immobili ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei 30 metri dal filo della strada statale 24, così come definito dal D.P.R. "Regolamento di esecuzione e attuazione del nuovo codice della strada", gli interventi una tantum sono ammessi sul lato opposto dell'infrastruttura da salvaguardare.

i luoghi del lavoro

Fabbricone dell'ansa della Dora: nell'edificio sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro con esclusione per il commercio al dettaglio, per le medie e grandi strutture di vendita e per i centri commerciali di medie e grandi struttura di vendita, come definiti da D. Lgs. 31.03.98, n. 114, "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio". La superficie lorda di pavimento potrà essere incrementata per un valore massimo del 10% rispetto a quella esistente, senza modificazione della sagoma attraverso la cessione o monetizzazione di area servizi per una quantità pari a quella di ampliamento. E' esclusa la possibilità di ricorrere a interventi una tantum.

Ex ricovero di Savonera: nello stabile novecentesco lungo la strada statale 24 sono previsti spazi dedicati al lavoro e specificatamente ad attività ricettive e per il tempo libero. Non è comunque ammessa la destinazione commerciale a media e grande struttura di vendita, come definiti da D. Lgs. 31.03.98, n. 114, “Riforma della disciplina relativa al settore del commercio”. La concessione dovrà essere convenzionata e definire la dismissione a servizi di una porzione dello stabile per l’inserimento del centro ecomuseale. Sia per il corpo di fabbrica principale sia per i corpi di fabbrica secondari presenti nell’area è ammessa unicamente la conservazione degli immobili e del tessuto edilizio esistente. La superficie lorda di pavimento potrà essere incrementata per un valore massimo del 10% rispetto a quella esistente senza modificazione della sagoma. La quota in dismissione o monetizzazione a servizi è stabilita nella misura dell’100 % della superficie lorda di pavimento, di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggio pubblico: mq. 3000 dovranno essere reperiti a raso all’aperto, inseriti dal punto di vista ambientale senza arrecare pregiudizio alla permeabilità del terreno, la rimanente quota potrà essere reperita anche all’interno dell’edificio o monetizzata.

I luoghi del lavoro in area impropria: sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sono inoltre ammessi interventi una tantum ai sensi dell’articolo 10.1 delle Norme generali.

- la modificazione del tessuto edilizio esistente

I luoghi dell’agricoltura

cava dismessa della Saffarona: sono ammessi interventi di ripristino del terreno che portino a risagomarne il profilo secondo scarpate più naturali. Gli interventi saranno orientati alla rinaturalizzazione dell’ambito e alla possibile trasformazione in oasi naturalistica. Data la vicinanza della Dora e l’andamento del terreno, una parte della cava potrà essere riconvertita in zona umida, prevedendo anche interventi di ricostruzione dell’ecosistema naturale e di rimboscimento delle scarpate con specie autoctone. Tutti gli interventi sono soggetti a concessione semplice.

manufatti temporanei: l’inserimento di manufatti temporanei è consentito alle attività agricole e complementari nei limiti di 30 mq di superficie coperta per unità aziendale.

Luoghi del lavoro in area impropria: per gli edifici già esistenti o condonati, alla data di adozione del piano, con destinazione produttiva presenti nel luogo di progetto *Il parco agronaturale della Dora* sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; è sempre ammessa la demolizione senza ricostruzione. Sono inoltre ammessi interventi una tantum ai sensi dell’articolo 10.1 delle Norme generali.

Il cambiamento di destinazione d’uso con destinazione d’uso compatibile con la destinazione principale l’agricoltura è sempre ammesso.

Gli impianti tecnologici

La ex centralina Enel posta in prossimità della Dora Riparia (salto 3), potrà essere recuperata attraverso interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed eventuale demolizione di porzioni di immobile, il tutto finalizzato alla rifunzionalizzazione della stessa per la produzione di energia elettrica a cura di operatore privato o pubblico.

E’ prevista la realizzazione di un impianto di produzione idroelettrica sul fiume Dora Riparia presso la traversa esistente di derivazione irrigua del Consorzio “Bealera Vecchia di Lucento”. La realizzazione e l’esercizio dell’impianto, delle opere connesse e delle infrastrutture di pertinenza sono soggette ad Autorizzazione Unica ai sensi dell’art. 12 del D.Lgs. 29/12/2003, n. 387 e s.m.i. A titolo di

compensazione ambientale, l'Autorizzazione dovrà prevedere la realizzazione di un percorso ciclopedonale attrezzato a completamento della rete dei percorsi esistente in sponda sinistra orografica della Dora Riparia. Sulla base dell'art. 12, comma 1, dello stesso D.Lgs. n. 387/2003, è prevista l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio di cui all'art. 9 e seguenti del DPR 327/2001 e s.m.i. su tutte le aree interessate dall'intervento, sulle aree interessate dalle opere connesse all'impianto e/o funzionali all'esercizio dello stesso e sulle aree interessate dalle realizzazioni a titolo di compensazione ambientale.

E' prevista la posa di una condotta premente interrata in ghisa DN 100 mm per il convogliamento dei fanghi ottenuti dalla depurazione delle acque tra l'impianto di depurazione di Pianezza e l'impianto di depurazione di Collegno, oltre alle relative opere accessorie. Ai sensi dell'art. 158-bis del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., l'approvazione del Progetto definitivo in Conferenza di Servizi comporta dichiarazione di pubblica utilità e costituisce titolo abilitativo. Il PRGC prevede l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio di cui all'art. 9 e seguenti del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. su tutte le aree interessate dall'intervento, ai fini dell'occupazione temporanea in fase di cantiere e della successiva imposizione di servitù permanente. A valere sulla disciplina delle nuove costruzioni, per i tratti esterni al sedime della viabilità esistente e/o in progetto è stabilita una fascia inedificabile pari a metri 3 a cavallo della condotta indicata nelle Tavv. 6.4: La città sotterranea - Rete fognaria.

- la modificazione del tessuto urbano

I luoghi dell'agricoltura

capannoni rurali: gli interventi di conservazione dell'immobile dovranno comportare sempre anche un recupero ambientale del manufatto.

Nell'area del Parco della Dora è vietata la costruzione di nuovi capannoni agricoli isolati. E' data possibilità di costruire nuovi capannoni agricoli contigui a edifici esistenti; dovrà essere rivolta particolare attenzione a un coerente inserimento planimetrico e ad una definizione progettuale che valorizzi il contesto e le preesistenze.

Tali interventi sono soggetti a permesso convenzionato attraverso il quale verranno stabilite quantità e modalità di attuazione; e, al fine di verificare le reali esigenze dell'azienda, sono subordinati alla presentazione di programma di sviluppo aziendale o di programma di avvio di una nuova attività agricola; sono pure vincolati al parere della Commissione Locale Paesaggio, come previsto dall'art. 24 della L.56/77 e s.m.i.

La realizzazione di nuovi edifici rurali (case e cascine) è ammessa unicamente, coerentemente a quanto stabilito dall'art. 25 della L. 56/77 e s.m.i, per i luoghi dell'agricoltura in area impropria. Gli indici sono quelli fissati dalla legge urbanistica regionale. L'intervento è subordinato ad apposita convenzione ai sensi dell'articolo 49 della legge regionale della 56/77 e s.m.i., al fine di disciplinarne le modalità, i requisiti e i tempi.

vivai e serre: la nuova edificazione di serre e vivai e la valutazione della superficie lorda di pavimento realizzabile è subordinata alla presentazione di progetto di sviluppo dell'attività aziendale.

Le serre e i vivai di nuova edificazione dovranno configurarsi come strutture leggere, dovranno perciò essere preferiti interventi che si avvalgano di caratterizzate dal ricorso a tecniche costruttive semplici e dall'uso di orientate a un semplice assemblaggio e materiali biocompatibili. Per le strutture portanti dovranno essere privilegiati elementi lignei o in ferro. L'installazione della serra non deve mutare il

bilancio idrico del terreno; la superficie interessata da queste attrezzature deve garantire la massima permeabilità. La massima superficie lorda di pavimento afferente la residenza e le attività di commercializzazione del prodotto non potrà superare i 300 mq per ogni attività.

L'intervento è subordinato a rilascio di permesso convenzionato, oltre all'ottenimento del parere della Commissione Locale Paesaggio, come previsto dall'art. 24 della L.56/77 e smi.

Sono ammessi in quest'ambito - luoghi dell'agricoltura - limitatamente alla fascia di rispetto della strada statale 24 – impianti di distribuzione di carburanti con funzione di stazione di servizio, così come classificati al punto a) dell'art. 4 del D.G.R. 26/5/1992 n. 369-6942 “Modifica delle norme di attuazione del Piano Regionale di razionalizzazione della rete distributiva carburanti per uso autotrazione” e nel rispetto del D.L. 11.02.98, n.32 “Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti...”.

Parametri

Parcheggi pertinenziali: 0,35 mq/mq della Slp

Per tutti gli interventi che non prevedono il reperimento, in loco, di parcheggi pubblici, si prescrive una quota aggiuntiva di parcheggi privati, a raso e non coperti, pari a 0,10 mq/mq della Slp. Nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale (con riferimento alla disciplina del verde privato) è ammessa la possibilità di computare detta quota aggiuntiva - quando non altrimenti collocabile - in sovrapposizione alla superficie permeabile prevista. In tal caso, la sistemazione della superficie corrispondente dovrà essere congrua al soddisfacimento funzionale di entrambi i parametri.

Capannoni rurali:

Altezza massima alla linea di gronda pari a 7m

Distanze tra i fronti finestrati: De = 10 m

Distanze minime dai confini: Dc = 15 m

Vivai e serre:

Altezza massima alla linea di gronda pari a 7m

Distanze tra i fronti finestrati: De = 10 m

Distanze minime dai confini: Dc = 5 m

Distanza da eventuali preesistenze o da nuove costruzioni sullo stesso fondo

De= 5 m

Numero massimo piani fuori terra per la residenza: 2 piani

Altezza massima dei fabbricati residenziali: 7 m

Per i luoghi della rigenerazione urbana:

Nelle Tavole di inquadramento normativo, sono perimetrati e denominati sub-ambiti di intervento diretto denominati *aree di rigenerazione*, disciplinati da schede progettuali con i contenuti di Piano Particolareggiato, alle quali si rimanda, riportate in calce alla scheda normativa dell'ambito Santa Maria - Regina Margherita, per modalità di intervento e prescrizioni nel rispetto di quanto previsto dallo specifico Programma di rigenerazione urbana, sociale ed architettonica ex art. 14 della L.R. n. 20/2009.

6.2 Prescrizioni particolari

Tetti e manti di copertura

La struttura del tetto dovrà essere in legno o metallo con copertura in coppi tradizionali, o in lamiera.

Fronti esterne ed interne

La composizione degli elementi di facciata (aperture, allineamenti, fasce marcapiano...) deve tenere conto degli allineamenti già esistenti, dei rapporti dimensionali delle bucatore, del rapporto pieno e vuoto che esse realizzano sulla massa muraria, dell'oggetto di balconi, cornici, mensole e cornicioni, della presenza di zoccolature, delle finiture. La verifica dei rapporti aereoilluminanti dovrà essere cercata senza snaturare l'equilibrio della facciata.

E' sempre ammessa la riapertura di finestre preesistenti murate.

Le murature in laterizio o pietra a vista, dovranno sempre essere preservate. Eventuali decorazioni pittoriche, così come edicole votive, dovranno essere conservate e restaurate. Le murature saranno in laterizio a vista o intonacate, pietra a vista, blocchi in cemento, in legno.

Balconi, davanzali, soglie

Balconi, davanzali, soglie dovranno essere in pietra naturale non lucidata, a spacco o, eventualmente, a taglio sega, o in legno dove questo sia un materiale già presente; negli edifici dove è ammessa la ristrutturazione edilizia, sono pure ammessi balconi con soletta in cemento armato purché di spessore inferiore a 12 cm.

Verande

Le verande, la cui realizzazione è ammessa solo all'interno delle corti, dovranno essere con serramenti in ferro (non scatolare) o in legno, i sistemi di oscuramento o di protezione dovranno essere realizzati in legno naturale scuro o verniciato o in ferro pieno verniciato.

Portoni e finestre

I serramenti di portoni e finestre, le ante dei portoni e i sistemi di oscuramento delle finestre dovranno essere in legno naturale scuro verniciato o tinto. Non sono ammesse tapparelle avvolgibili, saracinesche metalliche, serramenti in alluminio, scatolare di ferro o pvc. Le cornici alle aperture sono ammesse dove queste siano un elemento caratterizzante; cornici in intonaco sono comunque ammesse.

Zoccolature

Le zoccolature, sono ammesse laddove già esistenti; potranno essere realizzate in pietra naturale a spacco di spessore almeno di 6 cm o in intonaco.

Interventi sulle murature: pietra a vista e superfici intonacate

I muri perimetrali dei complessi delle cascine, sovente in pietra a vista, segnano fortemente l'immagine dell'abitato. Ancora in numerosi casi le murature conservano la composizione originaria in ciottoli di fiume con ricorsi in mattone e sono prive di bucatore. Le murature in pietra a vista sono sempre da conservare nella originaria tessitura provvedendo alla necessaria pulizia e ripresa dei giunti.

Nel trattamento delle superfici intonacate vanno utilizzati intonaci a calce e le coloriture devono essere realizzate con tinte naturali (terre naturali e polvere di pietra) nelle gamme di colore del bianco, avorio, ocre, giallo chiaro, ambra. Non è ammesso l'utilizzo di intonaci cementizi o sintetici, né l'uso di tinte a base di resine sintetiche. E' altresì vietata la realizzazione di intonaci con trattamento a falso rustico: lacrimati, graffiati, a buccia d'arancia, e simili. Eventuali decorazioni pittoriche, graffite, o ad affresco devono essere conservate e restaurate.

In assenza di basamento in pietra, la necessaria protezione degli intonaci potrà essere realizzata con un intonaco cementizio ad alto contenuto di cemento per un'altezza di 60 cm dalla quota strada.

Impianti e reti tecnologiche

Gli interventi manutentivi e integrativi volti alla rifunzionalizzazione e alla messa a norma di impianti e reti tecnologiche – luce, gas, telefonia, reti cablate – dovranno essere effettuati mediante redazione di progetto coordinato tra le diverse utenze in modo tale da evitare sovrapposizioni incongruenti. Gli impianti e gli allacciamenti, così come i volumi tecnici – contatori, centraline, pozzetti di ispezione, caldaie, impianti di condizionamento - dovranno essere posizionati, ove possibile, verso la corte interna. Tali interventi dovranno far parte integrante del progetto e specificati negli elaborati grafici.

Recupero dei materiali edilizi

Negli interventi soggetti a ristrutturazione con prescrizioni particolari devono essere conservati e recuperati nelle forme e nei materiali esistenti: tetti, manti di copertura, solai, pavimentazioni interne, controsoffitti, intonaci, decorazioni, inferriate. Negli altri tipi di intervento o, comunque, dove il recupero non risulti possibile, strutture e materiali dovranno essere conservati in modo da permetterne il riutilizzo anche in altre situazioni.

Fittoni, paracarri o altri elementi caratterizzanti lo spazio pubblico devono comunque essere conservati.

Serbatoi di gas liquefatti

La collocazione di serbatoi per gas liquefatti, è ammessa purché in interrati o all'interno degli annessi rustici.

Recinzioni

A protezione delle proprietà private sono unicamente ammesse recinzioni a giorno, coadiuvate dalla presenza di siepi a verde.

Elaborati da presentare per la richiesta di concessione edilizia:

Ad ogni richiesta di concessione dovranno, al fine di consentire un'accurata verifica dello stato di fatto, essere allegati i seguenti elaborati:

rilievo dello stato di fatto, in scala 1:100 comprensivo di piante, prospetti, sezioni;

inquadramento territoriale in scala 1:2000;

demolizioni costruzioni, in scala 1:100

progetto, in scala 1:100

dettagliato rilievo fotografico.

Norme transitorie:

Alla data di adozione del presente progetto, per tutti gli strumenti urbanistici approvati e/o convenzionati, il riferimento normativo è quello valido alla presentazione dell'istanza.